

**Ing. Maria Rita Arangio**  
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA  
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

## TRIBUNALE DI ENNA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO RIUNITO N. 92/2015 R.G. Es. + 27/2019 R.G. Es.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice: **Dott.ssa Evelia Tricani**

C.T.U.: **Ing. Maria Rita Arangio**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta ing. Maria Rita Arangio, avente studio professionale in Enna, Strada Provinciale 81 bis n. 2715, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 505, il 23/03/2016 ha ricevuto incarico dal Giudice Dott.ssa Evelia Tricani, per la consulenza tecnica inerente il procedimento iscritto al n. 92/2015 R.G. Es., promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in nome di Monte dei Paschi di Siena Capital Service Banca per le Imprese S.p.A. contro Esecutato.

Si espleta l'incarico con trasmissione della Relazione di Consulenza Tecnica del 07/11/2016 ed integrazione del 18/10/2018.

In data 01/09/2020 il Giudice "...visto il pignoramento in rettifica iscritto a ruolo al n. 27/2019 R.G.Es., riunito alla presente procedura..., ritiene necessario che il sottoscritto nominato esperto proceda all'integrazione della stima tenendo conto del pignoramento riunito.

Il procedimento 27/2019 viene promosso da Siena N.P.L. 2018 S.r.l. rappresentata da Italfondario S.p.A. contro l'Esecutato in liquidazione; con il contratto di cessione dei crediti stipulato in data 20/12/2017 la Siena NPL 2018 S.r.l. è divenuta piena e legittima titolare di un portafoglio di crediti, tra i quali gli immobili oggetto della presente Relazione di Consulenza Tecnica, dei quali era originario creditore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. / Monte dei Paschi di Siena Capital Service Banca per le Imprese S.p.A.

Il Giudice dell'Esecuzione assegna 30 giorni dal 01/09/2020.

La sottoscritta chiede rinvio in data 03/11/2020 non avendo ottenuto risposta ad alcuni quesiti posti all'Ufficio Tecnico e al SUAP del Comune di Enna; il Giudice concede la proroga e fissa l'udienza al 24/02/2021.

## INDICE

	pag.
SOPRALLUOGO	5
ANALISI DEI QUESITI	
QUESITO A (individuazione beni pignorati)	6
QUESITO B (proprietà)	9
QUESITO C (provenienza del bene)	10
QUESITO D (completezza documentazione prodotta)	10
QUESITO E (verifica corretto accatastamento)	11
QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)	11
QUESITO G (destinazione del bene)	12
QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)	13
QUESITO I (censo, livello o uso civico)	14
QUESITO L (spese)	15
QUESITO M (attestazione prestazione energetica)	15
QUESITO N (eventuale locazione)	16
QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita)	16
QUESITO P (valore)	19
QUESITO Q (suddivisione in lotti)	21
QUESITO R (foto e planimetria)	22
QUESITO S (valutazione quota di pertinenza)	23
QUESITO T (pagamento IVA)	23
QUESITO U (verifica dati pignoramento)	23
CONCLUSIONI	25
APPENDICE	
I	Copia dei Verbali di Sopralluogo del 18/05/2016, 19/09/2018 e dell'08/10/2020
II	Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 33
III	Schema differenze Planimetria Catastale particella 718 sub. 33
IV	Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 123
V	Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 124
VI	Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 121
VII	Visure catastali – Foglio 80, particella 718, sub. 33, 123, 124 e 121
VIII	Elaborato Planimetrico - Foglio 80 particella 718
IX	Stralcio Foglio di Mappa 80 del Comune di Enna
X	Studio per la determinazione del valore
XI	Panoramica del rilievo fotografico
XII	Nominativi esclusi per privacy

***Ing. Maria Rita Arangio***  
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA  
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

ALLEGATI

- I MAIL degli Amministratori degli Immobili
- II Copia Provvedimento C.E. n. 05/2016



## SOPRALLUOGO

Il primo sopralluogo è avvenuto a partire dalle ore 9.30 del 18/05/2016 previa comunicazione avvenuta tramite PEC; erano presenti, oltre alla sottoscritta, l'Esecutato ed il suo avvocato.

Ha avuto inizio presso l'unità immobiliare sita in via Pergusina, oggi denominata piazza Pier Santi Mattarella, in Enna, allora individuata al N.C.E.U. dal foglio 80 part. 718 sub. 120.

È stato possibile accedere e procedere al parziale rilievo geometrico, al rilievo fotografico e al confronto con la planimetria catastale di questo immobile e degli immobili individuati dal sub. 33 e 121 oggetto di pignoramento.

Il subalterno 120, costituito da due piani, piano terra e piano primo, con accesso a corti esclusive presenti a piano terra, primo e secondo, è stato soppresso ed ha costituito in data 11/04/2017 i subalterni 123 e 124.

Non si è proceduto al il rilievo del sub. 34 in quanto non presente negli archivi catastali.

Un secondo sopralluogo è avvenuto a partire dalle ore 15.30 del 19/09/2018 previa comunicazione avvenuta tramite PEC.

Ha avuto inizio presso l'unità immobiliare sita in via Pergusina, oggi denominata piazza Pier Santi Mattarella, in Enna, individuata al N.C.E.U. dal foglio 80 part. 718 sub. 33 ed è continuato presso l'immobile individuato dal sub. 121, ubicato nella stessa piazza.

In occasione del sopralluogo si è verificato che lo stato dei due immobili non è mutato rispetto al sopralluogo del 2016.

Non si è proceduto con il sopralluogo dell'unità individuata nel 2016 dal sub. 120 in quanto l'Esecutato dichiara di aver già effettuato la variazione catastale e di essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica, avendo provveduto in virtù della clausola prevista nel contratto di locazione afferente alla particella.

In data 08/10/2020 è stato fatto un ulteriore accesso ai luoghi previa comunicazione avvenuta tramite PEC alle parti; durante il sopralluogo realizzato nelle unità individuate dai sub. 33, sub. 121, sub. 123 e sub. 124 si è appurato che lo stato dei luoghi non ha subito modifiche.

Si riportano in Appendice I la *Copia dei Verbali di Sopralluogo del 18/05/2016, 19/09/2018 e dell'08/10/2020.*

### **A) Individuazione dei beni pignorati**

I beni indicati nell'atto di pignorato del 04/03/2019, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 02/12/2019 ai nn. 2745/2363, risultano i seguenti

Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1  
catasto fabbricati del comune di Enna,  
foglio 80, particella 718, subalterno 33  
Fabbricato, consistenza 162 metri quadrati  
Via Pergusina, piano T
- Immobile n. 2  
catasto fabbricati del comune di Enna,  
foglio 80, particella 718, subalterno 34  
Fabbricato  
Via Pergusina, piano T-2
- Immobile n. 3  
catasto fabbricati del comune di Enna,  
foglio 80, particella 718, subalterno 120  
D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali,  
Via Pergusina, piano T12
- Immobile n. 4  
catasto fabbricati del comune di Enna,  
foglio 80, particella 718, subalterno 121  
A10 – Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani  
Via Pergusina

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., sede di Roma, codice fiscale 14535321005, contro l'Esecutato in liquidazione.

Dalle analisi della documentazione catastale e ipotecaria risulta che:

- l'Unità Negoziale n. 1, immobile n. 2 è un bene che dal 07/05/2010 è individuato dai subalterni 120 e 121 piuttosto che dal subalterno 34 in quanto oggetto di "cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione, diversa distribuzione" insieme alle particelle 718 sub. 56 e sub. 115 non oggetto della procedura esecutiva e alle particelle 718 sub. 120 e sub. 121 oggetto della procedura esecutiva.

- l'Unità Negoziale n. 1, immobile n. 3 è un bene che dall'11/04/2017 è individuato dai subalterni 123 e 124 piuttosto che dal subalterno 120 in quanto oggetto di "divisione e cambio di destinazione".

Nella presente Relazione Peritale, così come in precedenza nella Relazione 92/2015 del 07/11/2016 e nella integrazione del 18/10/2018, si analizzeranno i **medesimi** beni pignorati siti nel comune di Enna:

- 1) foglio 80, particella 718, subalterno 33  
Negozi e Botteghe, consistenza 162 m<sup>2</sup>
- 2) foglio 80, particella 718,
  - a) subalterno 123  
negozi, consistenza 259 m<sup>2</sup>
  - b) subalterno 124  
ufficio o studio privato, consistenza 8,5 vani
- 3) foglio 80, particella 718, subalterno 121  
Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani

**Immobile 1)**

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. in via Pergusina da:

- foglio 80, particella 718, subalterno 33 – Negozi e Botteghe

**DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (totale)	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
80	718	33	C/1	4	162 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	€ 3.857,00	T	Pergusina

La particella 718 individua edifici in linea di sei piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui sono ubicate unità immobiliari destinate prevalentemente a civile abitazione, ad attività commerciali, a studi e uffici.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento individua un negozio posto al piano terra che ha accesso diretto dalla piazza Pier Santi Mattarella.

Il negozio confina a nord e a nord-est con le particelle 712 e 700, aree destinata al percorso viario, a sud-est con il sub. 123 oggetto anch'esso del pignoramento, a sud-ovest in parte con il subalterno 32, in parte con la particella 711 che individua un altro edificio in linea, ed in parte con il subalterno 27 che indica il portico, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 33* riportato in *Appendice II*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria, escluso per un tramezzo che dovrebbe separare il negozio dal primo retronegoziario posizionato in maniera differente rispetto a quanto raffigurato in planimetria (si veda *l'Appendice III, Schema differenze Planimetria Catastale particella 718 sub. 33*)

Seppur censito come negozio, veniva utilizzato come magazzino, come dichiarato dall'Esecutato durante il sopralluogo del 18/05/2016 e come si evince dalle foto effettuate durante a quella data.

Attualmente l'immobile è inutilizzato.

**Immobile 2. a)**

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. in piazza Mattarella n. 13, n. 14 e n. 15 da:

- foglio 80, particella 718, subalterno 123 - Negozi e Botteghe

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (totale)	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
80	718	123	C/1	4	259 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	€ 6.166,44	T-1-2	Piazza Mattarella, 13, 14 e 15

Il subalterno 123 oggetto del pignoramento individua un immobile destinato ad attività commerciale posto al piano terra e primo, con corti esclusive presenti a piano terra, primo e secondo; vi si può accedere direttamente dall'esterno.

L'immobile ha accesso a sud-ovest al piano terra dal sub. 27 (portico su piazza Pier Santi Mattarella, al piano primo le corti esclusive confinano con il sub. 53 (lastrico solare), al piano secondo con il sub. 27; libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, a piano terra confina a nord-est con il vano scala individuato dal sub. 28 e a sud-ovest con il sub. 33 anch'esso oggetto della relazione peritale, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 123* riportato in *Appendice IV*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria

Al momento dell'ultimo sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato.

**Immobile 2. b)**

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. in piazza Mattarella n. 61 da:

- foglio 80, particella 718, subalterno 124 - Uffici e Studi privati

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (totale)	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
80	718	124	A/10	U	8,5 vani	208 m <sup>2</sup>	€ 1.439,88	1	Piazza Mattarella, 61

Il subalterno 124 oggetto del pignoramento individua un ufficio a piano primo con accesso dal sub. 53 (lastrico solare).

L'immobile ha accesso a sud-ovest dal sub. 53 (lastrico solare); libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, confina a nord-est con il sub. 121 anch'esso oggetto della relazione peritale e a nord-ovest con il sub. 53, salvo altri.



Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 124* riportato in *Appendice V*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria

Al momento dell'ultimo sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come ufficio.

### Immobile 3)

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. in via Pergusina da:

- foglio 80, particella 718, subalterno 121 - Uffici e Studi privati

### DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (totale)	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
80	718	121	A/10	U	11,5 vani	307 m <sup>2</sup>	€ 1.948,08	1	Pergusina

Il subalterno 121, oggetto del pignoramento, individua un ufficio a piano primo con accesso dal sub. 53 (lastrico solare).

L'immobile ha accesso a sud-ovest dal sub. 53; libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, confina a nord-est con il sub. 116 (studio/ufficio) e a nord-ovest con il sub. 124 oggetto della relazione peritale, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 121* riportato in *Appendice VI*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria.

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato.

Per i dati catastali e l'individuazione dei confini di tutte le unità si vedano le *Visure Catastali – Foglio 80, particella 718, sub. 33, 123, 124 e 121* riportate in *Appendice VII*, l'*Elaborato Planimetrico - Foglio 80 particella 718* riportato in *Appendice VIII* e lo *Stralcio del Foglio di Mappa 80 del Comune di Enna* in *Appendice IX*.

### **QUESITO B (proprietà)**

*Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti*

Tutti gli immobili risultano in ditta come di seguito riportato:

### SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Esecutato	00597150861	Proprietà per 1/1

**QUESITO C (provenienza del bene)**

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Esaminate le *Visure Storiche*, la *Visura Ipotecaria*, con l'ausilio delle *Relazioni Notarili del dott. Sergio Rovera e della dott.ssa Giulia Messina Vitrano* è possibile accertare la provenienza nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

- Atto di compravendita del **30/12/1993** repertorio n. 29397 del Notaio Daniela Corsaro di Belpasso con il quale l'Esecutato ha acquistato la particella 620, dalla questa ha avuto origine anche la **particella 718**, dal sig. "C. F. P.", trascritto a Enna il 04/02/1994 ai numeri 1280/1142;
  - Ratifica il 09/01/1995 ai numeri 235/14
  - Rettifica clausola art, 5 il 05/05/1995 ai numeri 3814/191
  - Quietanza l'11/06/1998 ai numeri 4013/169

**Immobile 1)**

- Atto di compravendita del **21/12/2004** repertorio nn. 24070/10626 del Notaio Aldo Barresi di Enna con il quale l'Esecutato ha venduto la particella **718 sub. 33**, a "D.D.", trascritto a Enna il 31/12/2004 ai numeri reg. part. 13514 reg. gen. 10164.
- Atto di quietanza di prezzo di compravendita con trasferimento di immobili del **05/05/2014** repertorio nn. 25515/10677 del Notaio Greco Filomena di Enna con il quale "D.D." cede all'Esecutato a saldo della complessiva somma relativa all'acquisto degli immobili oggetto dell'atto i beni immobili stessi, trascritto a Enna il 29/05/2014 ai numeri 4319/3692.

**Con quest'ultimo atto, la particella 718 sub. 33 venduta dall'Esecutato in data 21/12/2004 a "D.D" ritorna di proprietà dell'Esecutato.**

**QUESITO D (completezza documentazione prodotta)**

*Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante*

L'accertamento può essere effettuato grazie ai dati presenti e prodotti nel fascicolo, questi consentono di procedere con la richiesta dei documenti occorrenti per effettuare le indagini necessarie e richieste con il conferimento dell'incarico.

**QUESITO E (verifica corretto accatastamento)**

*Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*

**Immobile 1)**

L'immobile risulta accatastato.

È conforme a quanto riportato in planimetria, escluso per la tramezzatura interna che dovrebbe separare il negozio dal primo retronegozio non rilevato sul posto e per l'esistenza di un tramezzo non indicato in planimetria (si veda l'Appendice III).

**Immobile 2.a)**

L'immobile risulta accatastato ed è conforme a quanto rappresentato in planimetria.

**Immobile 2.b)**

L'immobile risulta accatastato ed è conforme a quanto rappresentato in planimetria.

**Immobile 3)**

L'immobile risulta accatastato ed è conforme a quanto riportato in planimetria.

**QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)**

*Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento*

Sulla particella oggetto del pignoramento, come indicato nelle Visure Ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Foglio 80 particella 718 sub. 33 e 34 (ed altre):

- Ipoteca volontaria del 16/07/2003 reg. gen. 6028 reg. part. 496,  
Pubblico ufficiale Barresi Aldo repertorio n. 21325 dell'11/07/2003,  
Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
A favore di Mps Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.a., C.F. 00816350482,  
Contro l'Esecutato,  
per € 1.400.000,00, a garanzia di mutuo per € 700.000,00

Foglio 80 particella 718 sub. 33 (ed altre):

- Ipoteca volontaria del 03/01/2014 reg. part. 6 reg. gen. 65,  
Pubblico ufficiale Barresi Aldo repertorio nn. 32635/16149 del 30/12/2013,  
Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
A favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa  
con sede in Regalbuto, C.F. 00037750866  
Contro "D.D.",  
per € 187.500,00, a garanzia di mutuo per € 125.000,00

Foglio 80 particella 718 sub. 34 (ed altre):

- Ipoteca volontaria del 26/07/2007 reg. part. 1379 reg. gen. 8144,  
Pubblico ufficiale Greco Filomena repertorio nn. 19122/6564 del 23/07/2007,  
Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
A favore della Banca Credito Siciliano Società per Azioni con sede in Palermo, C.F.  
04226470823,  
Contro l'Esecutato,  
per € 1.500.000,00, a garanzia di mutuo per € 750.000,00

Foglio 80 particella 718 sub. 33, 34, 120 e 121:

- Atto esecutivo o cautelare del 02/12/2015 reg. part. 6923 reg. gen. 8519,  
Pubblico ufficiale Tribunale di Enna repertorio n. 1371/2015 del 09/11/2015,  
A favore di Mps Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., C.F. 00816350482  
Contro l'Esecutato (con un diverso codice fiscale)
- Iscrizione del 06/06/2016 reg. part. 280 reg. gen. 4228,  
Tribunale di Ragusa repertorio n. 1415/2016 del 07/04/2016,  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A., C.F. 00026870881  
Contro l'Esecutato, e M.F.C.  
Ipoteca di € 575.000,00, Sorte Capitale per € 293.061,19
- Trascrizione del 02/05/2019 reg. part. 2363 reg. gen. 2745,  
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna repertorio n. 211/2019 del 04/03/2019,  
A favore di Siena NPL 2018 S.R.L., C.F. 14535321005  
Contro l'Esecutato in liquidazione

#### **QUESITO G (destinazione del bene)**

*Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

#### **Immobili 1), 2) e 3)**

*Certificato di Destinazione Urbanistica non richiesto in quanto trattasi di fabbricati.*

**QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)**

*Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Tutti gli immobili oggetto della Relazione Peritale sono siti nel territorio del Comune di Enna, in un fabbricato recente in cemento armato, le unità hanno tutte affaccio su piazza Pier Santi Mattarella.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia 97/098 rilasciata il 04/12/1997 e successiva variante 2002/020 rilasciata il 18/03/2002.

**1)**

L'immobile individuato dal foglio 80 particella 718 sub. 33 presenta delle piccole difformità di tramezzature interne che possono essere sanate.

Si riportano di seguito i costi presunti:

- Stima spese di presentazione e rilascio presso il Comune di Enna

Sanzione pecuniaria comma 5 art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 10/08/2016 n. 16	€ 1.000,00
marche da bollo presentazione	€ 16,00
marche da bollo ritiro	€ 16,00
Diritti di segreteria	€ 30,00
<b>Totale approssimativo</b>	<b>€ 1.062,00</b>

- Stima spese per la prestazione tecnico/professionale della pratica da presentare al Comune

Pratica presentazione Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva € 800,00

La pratica urbanistica ha un costo complessivo approssimativo arrotondato di **€ 1.900,00**.

È possibile correggere le difformità presso l'Agenzia delle Entrate con una spesa presunta di:

- Stima spese di presentazione e rilascio presso il Catasto

Presentazione planimetrie € 50,00

- Stima spese per la prestazione tecnico/professionale della pratica da presentare al Catasto

Elaborazione e presentazione planimetria € 500,00

L'aggiornamento catastale ha un costo complessivo approssimativo di **€ 550,00**.

Il tutto per un costo complessivo di circa **€ 2.450,00 (euro duemila quattrocentocinquanta/00)**

## 2)

All'immobile individuato dal foglio 80 particella 718 sub. 120 è stata rilasciata autorizzazione con *Provvedimento C.E. n. 05/2016* (si veda la copia riportata in *Allegato I*) dagli uffici del comune di Enna in data 08/07/2016 per la destinazione d'uso, il frazionamento e la diversa distribuzione degli spazi interni che hanno dato origine alle due unità immobiliari denominate sub. 123 e sub 124.

Avendo comunicato in ritardo le modifiche occorrerebbe anche il pagamento di una sanzione **non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00** (comma 4 art. 37 del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 10/08/2016 n. 16)

## 3)

L'immobile individuato dal foglio 80 particella 718 sub. 121 è conforme a quanto indicato in planimetria.

### **QUESITO I (censo, livello o uso civico)**

*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

I beni non sembrano gravati da censo, livello o uso civico, seppure presso il Comune di Enna non risulta depositata una verifica demaniale.

**QUESITO L (spese straordinarie o condominiali)**

*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Si vedano nell'Allegato II le MAIL degli Amministratori degli Immobili, in cui vengono indicati i dati richiesti dal quesito.

Dalle comunicazioni si evince che non ci sono debiti insoluti e spese previste per gli immobili; in particolare le unità sfitte sono esenti dal pagamento degli oneri condominiali, mentre il sub. 124 non ha debiti in quanto sono state saldate le quote annue dovute al momento della comunicazione.

**QUESITO M (attestazione prestazione energetica)**

*Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni*

**Immobile 1) – sub. 33**

Indice di prestazione energetica globale = 141,1970 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

Classe energetica corrispondente = F

L'Attestato di Prestazione Energetica foglio 80 particella 718 sub. 33 Enna è stata trasmessa con l'Integrazione del 18/10/2018.

**Immobile 2.a) – sub. 123**

Indice di prestazione energetica globale = 198,41 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

Classe energetica corrispondente = G

La copia dell'Attestato di Prestazione Energetica foglio 80 particella 718 sub. 123 Enna è stata trasmessa alla CTU dall'Esecutato ed è stata trasmessa con l'integrazione del 18/10/2018.

**Immobile 2.b) – sub. 124**

Indice di prestazione energetica globale = 80,18 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

Classe energetica corrispondente = G

La copia dell'Attestato di Prestazione Energetica foglio 80 particella 718 sub. 124 Enna è stata trasmessa alla CTU dall'Esecutato ed è stata trasmessa con l'integrazione del 18/10/2018.

**Immobile 3) – sub. 121**

Indice di prestazione energetica globale = 45,5360 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

Classe energetica corrispondente = G

L'Attestato di Prestazione Energetica foglio 80 particella 718 sub. 121 Enna è stato trasmesso alla CTU dall'Esecutato ed è stato trasmesso con l'integrazione del 18/10/2018.

**QUESITO N (eventuale locazione)**

*Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*

**Immobili 1)**

L'immobile, alla data del primo sopralluogo avvenuto il 18/05/2016, risultava utilizzato come deposito in comodato d'uso; alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto l'8/10/2020 l'immobile non era utilizzato.

**Immobile 2)**

Alla data del primo sopralluogo avvenuto il 18/05/2016 risultava che:

- a** - il sub. 123 non era utilizzato
- b** - il sub. 124 era affittato ad una scuola di formazione

Il contratto di locazione con la scuola di formazione è stato stipulato in data 01/07/2015 e registrato il 30/07/2015 al n. 2037 serie 3T.

Al punto 5. del sopracitato contratto si stabilisce quanto segue:

*" Il canone di locazione è convenuto in € 12.000,00 (euro dodicimila/00 centesimi) annui IVA compresa da corrispondersi mediante rate semestrali.*

*Il canone, come sopra determinato, a partire dalla fine del primo anno di locazione verranno, comunque, aggiornati annualmente nella misura del 75% della variazione I.S.T.A.T. verificatasi nell'anno precedente e la conduttrice provvederà a versare il relativo aumento a semplice richiesta della locatrice.,,*

Il contratto ha una durata di sei anni, con decorrenza dal 01/07/2015 al 30/06/2021.

Alla data dell'ultimo sopralluogo lo stato è rimasto invariato.

**Immobile 3)**

L'immobile non viene utilizzato.

**QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita)**

*Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*

Le quattro unità immobiliari oggetto del pignoramento sono poste al piano terra e al primo piano di un edificio realizzato in cemento armato appartenente ad un complesso immobiliare realizzato circa 20 anni fa costituito da più edifici in linea della stessa tipologia.



L'edificio in cui sono posti, dal prospetto intonacato, è costituito da sei piani fuori terra, in cui trovano posto unità immobiliari destinate ad abitazione, ad attività commerciali ed a studi o uffici; il piano seminterrato è destinato principalmente alle autorimesse.

I diversi corpi di fabbricato sono posizionati in modo da creare un piazzale centrale accessibile dalla strada pubblica.

Posta in un'area decentrata, è vicinissima a strutture pubbliche per lo sport (campetto sportivo), all'ospedale Umberto I, nonché all'Università Kore ed alla sua Biblioteca; l'area è servita da scuole, edifici per il culto, esercizi commerciali ed uffici pubblici; dalla vicinissima Strada Statale 561 "Pergusina", si può giungere facilmente anche con mezzi pubblici ad Enna Alta o a Pergusa, e qui, a pochi Km, si trovano centri turistico-ricettivi, nonché la Riserva Naturale Speciale Pergusa.

L'area è servita dalla rete idrica, fognaria ed elettrica.

### 1)

Il negozio individuato catastalmente dal foglio 80 particella 718 subalterno 33 del comune di Enna, è posto al piano terra.

I vani sono suddivisi in un ambiente principale accessibile dall'esterno avente una forma pressoché ad L; dal vano principale si accede a tre retronegozi, non comunicanti tra loro, dotati di aerazione e illuminazione naturale in quanto sono confinanti con una corte esclusiva accessibile da due dei sopracitati retronegozi; dal terzo retronegozio si accede al sottoscala e al bagno tramite l'antibagno.

La pavimentazione è in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, escluso nel bagno in cui sono presenti pareti piastrellate; le porte sono in legno tamburato nel bagno e antibagno, in legno laccato di bianco e vetro altrove.

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica, o con grade di metallo esterne.

Dotato di accesso diretto dall'esterno, si trova in un discreto stato di conservazione: occorrerebbero interventi di manutenzione per ripristinare alcuni infissi interni e le condizioni di alcune pareti in cui sono presenti macchie, distacchi parziali di intonaco ed efflorescenza dovuti all'infiltrazione e all'umidità di risalita.

Esteso 214 m<sup>2</sup>, ha una altezza principale di 3,50 m.

### 2.a)

Il negozio individuato catastalmente dal foglio 80 particella 718 subalterno 123 è posto al piano terra.

Da un'ampia area centrale posta all'ingresso si dipartono un corridoio sulla sinistra da cui si accede ad alcuni vani ufficio, un ambiente pressoché rettangolare sulla destra dotato di due accessi indipendenti dall'esterno e un'area di collegamento in fondo, da cui è separato da due ampie porte in vetro.

Quest'ambiente di "smistamento" conduce al locale impianti, da qui alla corte esterna stretta e lunga unico accesso per il secondo locale impianti e ad un corridoio sulla sinistra.

Percorrendo il corridoio si può accedere ai vani di servizio da un lato, bagni e ripostigli, altri uffici sul lato opposto e in fondo, anch'essi suddivise parzialmente da pareti divisorie in vetro.

Sono presenti altri elementi di collegamento verticale: un ascensore ed un montacarichi che non sono in funzione.

Non utilizzato, l'immobile non si trova in ottimo stato di conservazione: si riscontrano problemi di infiltrazione ed alcune porte in alcuni ambienti risultano scardinate.

Occorre, pertanto, un intervento di manutenzione in alcune aree del pavimento, delle pareti e delle coperture, in particolare negli ambienti perimetrali

I pavimenti sono in gres, escluso nei vani di servizio con pavimenti e pareti rivestiti di piastrelle; le pareti sono tinteggiate in bianco ed è presente un controsoffitto ispezionabile in cartongesso.

Gli infissi sono in alluminio, alcune porte interne sono in legno tamburato ed altre in vetro.

Soltanto due dei vani ufficio hanno illuminazione naturale diretta dal prospetto principale, gli altri vani ne usufruiscono grazie alle pareti divisorie in vetro.

Tutti gli ambienti, sul prospetto principale sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale. Esteso 303 m<sup>2</sup>, ha una altezza principale di 3,50 m.

## **2.b)**

L'ufficio individuato catastalmente dal foglio 80 particella 718 subalterno 124 è posto al pino primo, ed ha accesso diretto dall'esterno.

È formato da un unico ambiente suddiviso da pareti divisorie in vetro che separano le postazioni di lavoro.

In fondo si può accedere ai vani servizio, costituito dall'antibagno e due W.C., e a un piccolo archivio.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti sono in gres, escluso nei vani di servizio con pavimenti e pareti rivestiti in piastrelle; le pareti sono tinteggiate in bianco ed è presente un controsoffitto ispezionabile in cartongesso.

Gli infissi sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

L'ufficio è dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Esteso 214 m<sup>2</sup>, ha una altezza principale di 3,50 m.

Sono di pertinenza dell'appartamento tre aree scoperte estese complessivamente 50 m<sup>2</sup>.

## **3)**

L'ufficio, individuato catastalmente dal foglio 80 particella 718 subalterno 121 del comune di Enna, è sito nel complesso sito in Enna bassa denominato Enna 2.

Pur trovandosi al primo piano è accessibile direttamente dall'esterno.

Dall'ingresso si accede all'area principale dell'ufficio dotata di illuminazione ed aerazione naturale grazie a tre vetrate in alluminio con affaccio sul percorso principale, e due finestre decentrate con affaccio sul retro; dall'ambiente principale si può accedere direttamente al vano direzione e ad un disimpegno che conduce ai vani accessori ed ai bagni.

Esteso 307 m<sup>2</sup> con un'altezza di 3,50 m, si presenta in ottimo stato di conservazione.

La pavimentazione è in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate, escluso nei bagni, provvisti di antibagno, in cui si hanno le pareti piastrellate; le porte sono in legno tamburato nel

bagno e antibagno, in vetro e metallo nella direzione, unico ambiente ad avere una parete tinteggiata di arancione piuttosto che di bianco.

Tutti i vani sono dotati di controsoffitto ispezionabile in cartongesso.

Gli infissi esterni sono in alluminio, le finestre sono dotate di grade di metallo esterne.

#### **QUESITO P (valore)**

*Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

Per la presente stima si è deciso di procedere utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti, e l'immobile in oggetto.

Si tiene conto di diverse tipologie di dati:

I. Indagini di mercato, riferiti a beni simili venduti negli ultimi anni

II. Dati ricavati dal Borsino Immobiliare

Lo *Studio per la determinazione del valore* viene riportato in *Appendice X*

#### **1) part. 718 sub. 33**

Come riportato in *Appendice X*, la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 310.300,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato, ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile;
- € 363.800,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile.

Il valore medio tra i valori, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di **€ 337.050,00**.

Si ottiene così il valore di stima, che arrotondato al migliaio di euro, risulta pari a:

**€ 337.000,00 (euro trecento trentasettemila/00)**

Alla cifra determinata occorre sottrarre il costo approssimativo occorrente per la sanatoria e l'aggiornamento planimetrico pari a circa **€ 2.450,00**.

#### **2.a) part. 718 sub. 123**

Come riportato in *Appendice X* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 424.200,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato, ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile;
- € 499.950,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile.

Il valore medio tra i valori trovati, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di **€ 462.075,00**.

Si ottiene così il valore di stima, che arrotondato al migliaio di euro, risulta pari a:

**€ 462.000,00 (euro quattrocento sessantaduemila/00)**

**2.b) part. 718 sub. 124**

Come riportato in *Appendice X*, la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 299.600,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 385.200,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di € **342.400,00**.

Si ottiene così il valore di stima, che arrotondato al migliaio di euro, risulta pari a:

**€ 342.000,00 (euro trecento quarantaduemila/00)**

Alle cifre determinate occorre sottrarre il costo occorrente per la comunicazione tardiva variabile **tra € 516,00 e € 5.164,00**.

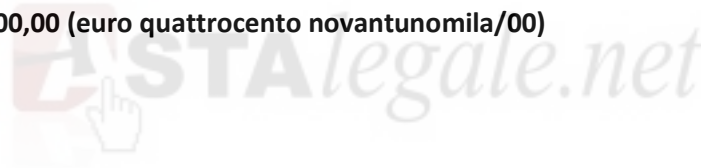
**3) part. 718 sub. 33**

Come riportato in *Appendice VIII*, la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 429.800,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 552.600,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di € **491.200,00**; si determina così il valore di stima, che arrotondato al migliaio di euro, risulta pari a:

**€ 491.000,00 (euro quattrocento novantunomila/00)**



**QUESITO Q (suddivisione in lotti)**

*Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice*

Per le indagini eseguite, in seguito al sopralluogo ed allo studio della documentazione acquisita, si reputa di dover procedere con la seguente suddivisione in lotti:

**LOTTO 1 – Negozio**

Sito nel Comune di Enna in piazza Pier Santi Mattarella n 12 (in catasto via Pergusina), il negozio è al piano terra con accesso diretto dalla piazza; ha una superficie commerciale di 214 m<sup>2</sup>.

È riportato nel NCEU del detto comune con i seguenti dati

- foglio 80, particella 718 subalterno 33, piano T  
Categoria C/1, classe 4, consistenza 162 m<sup>2</sup>, rendita € 3.857,00

Il negozio confina a nord e a nord-est con le particelle 712 e 700, aree destinata al percorso viario, a sud-est con il sub. 123 oggetto anch'esso del pignoramento, a sud-ovest in parte con il subalterno 32, in parte con la particella 711 che individua un altro edificio in linea, ed in parte con il subalterno 27 che indica il portico, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 337.000,00**, a cui occorre sottrarre la spesa per la sanatoria pari a **€ 2.450,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile

**LOTTO 2.a - Negozio**

Sito nel Comune di Enna in piazza Mattarella n. 13, n. 14 e n. 15, il negozio è al piano terra con accesso diretto dalla piazza; ha una superficie commerciale di 303 m<sup>2</sup>.

È riportato nel NCEU del detto comune con i seguenti dati

- foglio 80, particella 718 subalterno 123, piano T-1-2  
Categoria C/1, classe 4, consistenza 259 m<sup>2</sup>, rendita € 6.166,44

L'immobile ha accesso a sud-ovest al piano terra dal sub. 27 (portico); le corti esclusive al piano primo confinano con il sub. 53 (lastrico solare), al piano secondo con il sub. 27; libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, a piano terra confina a nord-est con il vano scala individuato dal sub. 28 e a sud-ovest con il sub. 33 anch'esso oggetto della relazione peritale, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 462.000,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile

### **LOTTO 2.b - Ufficio**

Sito nel Comune di Enna in piazza Mattarella n. 61,  
l'ufficio è al piano primo con accesso diretto dall'esterno; ha una superficie commerciale di 214 m<sup>2</sup>.

È riportato nel NCEU del detto comune con i seguenti dati

- foglio 80, particella 718 subalterno 124, piano 1

Categoria A/10, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.439,88

L'immobile ha accesso a sud-ovest dal sub. 53 (lastrico solare); libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, confina a nord-est con il sub. 121 anch'esso oggetto della relazione peritale e a nord-ovest con il sub. 53, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 342.000,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile

Ai valori sopra individuati occorre decurtare il costo per la comunicazione tardiva **non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00**.

### **LOTTO 3 – Ufficio**

Sito nel Comune di Enna in piazza Pier Santi Mattarella n 62, 63 (in catasto via Pergusina),  
l'ufficio è al piano primo con accesso diretto dall'esterno; ha una superficie commerciale di 307 m<sup>2</sup>.

È riportato nel NCEU del detto comune con i seguenti dati

- foglio 80, particella 718 subalterno 121, piano 1

Categoria A/10, classe U, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.948,08

L'immobile ha accesso a sud-ovest dal sub. 53; libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, confina a nord-est con il sub. 116 e a nord-ovest con il sub. 124 anch'esso oggetto della relazione peritale, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 491.000,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile

### **QUESITO R (foto e planimetria)**

*Allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*

Le Planimetrie Catastali dei fabbricati sono presenti all'Appendice II, IV, V e VI.

Si veda il *CD del Rilievo Fotografico* consegnato con la Relazione di Consulenza Tecnica del 07/11/2016, sintesi delle foto effettuate durante il primo sopralluogo del 18/05/2016, di cui si veda la *Panoramica del rilievo fotografico* in *Appendice XI* (si precisa che durante i successivi sopralluoghi lo stato di fatto dei luoghi non è risultato mutato).

**QUESITO S (valutazione quota di pertinenza)**

*Accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura*

Non occorre una divisione degli immobili.

**QUESITO T (pagamento IVA)**

*Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso*

Trattandosi della vendita di immobili non ad uso civile il trasferimento dei beni è soggetto al pagamento dell'IVA.

**QUESITO U (verifica dati pignoramento)**

*Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota*

Come analizzato in risposta al Quesito A, I beni indicati nell'atto di pignorato del 09/11/2015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 02/12/2015 ai nn. 8519/6923, e nell'atto di pignoramento del 04/03/2019 trascritto il 02/05/2019 ai nn. 2745/2363 risultano i seguenti

Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1  
catasto fabbricati del comune di Enna,  
foglio 80, particella 718, subalterno 33  
Fabbricato, consistenza 162 metri quadrati  
Via Pergusina, piano T
- Immobile n. 2  
catasto fabbricati del comune di Enna,  
foglio 80, particella 718, subalterno 34  
Fabbricato  
Via Pergusina, piano T-2
- Immobile n. 3  
catasto fabbricati del comune di Enna,



foglio 80, particella 718, subalterno 120  
D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali,  
Via Pergusina, piano T12

- Immobile n. 4  
catasto fabbricati del comune di Enna,  
foglio 80, particella 718, subalterno 121  
A10 – Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani  
Via Pergusina

Alla luce dell'inesistenza della soppressione dei sub. 34 Immobile n. 2, e sub. 120, gli immobili analizzati risultano:

- 1) foglio 80, particella 718, subalterno 33  
Negozzi e Botteghe, consistenza 162 m<sup>2</sup>
- 2) foglio 80, particella 718,
  - c) subalterno 123  
negozi, consistenza 259 m<sup>2</sup>
  - d) subalterno 124  
ufficio o studio privato, consistenza 8,5 vani
- 3) foglio 80, particella 718, subalterno 121  
Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani

Si ribadisce che i subalterni 123 e 124 nascono dalla soppressione della particella 120, oggetto di pignoramento; occorre notare che il subalterno 34 ha contribuito soltanto in minima parte alla costituzione del subalterno 121 oggetto di pignoramento.



## **CONCLUSIONI**

Dando risposta ai singoli quesiti gli immobili sono stati descritti accuratamente.

Dalla descrizione, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei valori dell'Osservatorio Immobiliare si è potuto procedere alla stima degli stessi.

Dal sopralluogo e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, si è potuto relazionare e rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Letto, approvato e sottoscritto.

Enna, 19/02/2021

Il C.T.U.  
(Ing. Maria Rita Arangio)

